1. FORMÅL MED OPPSTARTSMØTE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR:	
Plantype	Detaljregulering
PlanID	3803 20200201
Eiendom	86/14 0g del av 86/4, 126 /
Saksnummer	20/
Saksbehandler	Anne Skov
Møtedato	031120
Møtedeltagere	Forslagsstiller: Tom Skauen, Promark AS og Jan Peder Strandman Plankonsulent: Kim Boisen, Rambøll Norge AS Kommunen: Øyind Sonerud og Anne Skov

Oppstartsmøtet skal avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og danne grunnlaget for en god planprosess. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartmøtet.

Verken oppstartmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

2. ORIENTERING OM PLANFORSLAGET

(Kort orientering av forslagsstiller - Hensikt, utfordringer, tiltak) legge

Strandman AS ønsker å utvide for å effektivisere og samle aktivitet.
Sett på avgrensning.

Utfordringer:
Hvordan legge til rette for tilbakeføring.
Adkomstløsning ikke avklart
Alternativ avkjøring mot trafo antatt i tråd med Vegvesenets ønsker. Tror vegvesenet vil være kritisk til 3 avkjørsler.
Avkjørsler lengst nord og sør er næringstrafikk. Den i midten vil være uberørt av næringstrafikk.

Kulturlandskap anses ikke som et stort problem. Anleggstelt og å rive bolig + oppføring av lagerbygg. På arealet som er jorde skal det bare lagres masser. Ingen fundamenter.
Grusdekke for å gjøre arealet kjørbart.

Nydyrkningsareal: Avtale med grunneier. Tinglyst avtale før 1.gangsbehandling.

3. PLANFORUTSETNINGER

3.1 Planstatus

Fylkes(del)plan/ Regionale planer	*(RPBA er innarbeidet i kplan og er unødvendig at det vises til)*
Kommuneplanens arealdel	***2018 – 2030 PlanID 3803 99008, LNF- og næringsformål***

Kommunedelplan	*(Navn, dato, nåværende formål)*
Områdeplan	*(Navn, dato, nåværende formål)*
Detaljreguleringsplan/reguleringsplan	*(Navn, dato, nåværende formål)*
Planer som grenser inn til planforslaget	*(Navn, dato)*

3.2 Samsvarer planforslaget med overordnet plan/reguleringsplan

	Ja
X	**Nei**
Merknader: *Deler av planområdet er LNF og en omdisponering til annet formål enn LNF er i strid med Kplanen*	

3.3 Planer som skal oppheves og erstattes

Planer som erstattes i sin helhet	Ingen
Planer som delvis erstattes	Ingen

3.4 Pågår det planarbeid i tilgrensende områder

	Ja
X	**Nei**
Merknader: *(Dersom ja -Følges opp med merknad)* *Ingen tilgrensende, men mulig utkjøring for detaljregulering av Velleskogen nær planområdet.*	

4. FØRINGER

4.1 Nasjonale og regionale føringer *(kryss av for aktuelle, listen er ikke uttømmende)*

	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
x	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning – *Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).*
	Styrking av barn og unges interesser (RPR)
x	Nasjonal landbrukspolitikk - *Vern om den produktive jorda er en viktig del av nasjonal miljøpolitikk. Jordvern handler om å sikre grunnlaget for matproduksjon i et langsiktig perspektiv og å ivareta kulturlandskapshensyn.*
	Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
x	Kulturminner/kulturmiljø – Nasjonalt viktig kulturlandskap. Viktig tema i RPBA
	Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
Merknader:	

4.2 Kommunale føringer *(kryss av for aktuelle, listen er ikke uttømmende)*

	Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
	Kommunedelplan byplan 2018 – 2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer
Merknader: § 1.8 Byggegrenser § 1.10 Universell utforming	

§ 1.12 Skilt og reklame
§ 1.13 Parkering
§ 1.15 Miljøkvalitet
§ 1.16.1 Estetikk og Byggeskikk
§ 1.19 Miljøoppfølging og overvåking – ROS-analyse, Flom (1.19.2, 3. ledd) Grunnforhold (§ 1.19.3) Matjordplan (1.19.5)
§ 3.2.2 Bevaring av nasjonalt og lokalt viktig kulturmiljø og kulturlandskap.

Listen er ikke uttømmende, men dekker de viktigste temaene.

5. KONSKVENSUTREDNING

X	Forslaget **utløser ikke krav** om konsekvensutredning.
	Forslaget **utløser krav** om konsekvensutredning.
	Forslaget vil kunne utløse krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer og vil gi tilbakemelding innen 2 uker.

Merknader:
Begrunnelse for at planen ikke utløser- /utløser krav om KU m/u planprogram.

Omdisponering av LNF- områder kan medføre vesentlige virkninger og bli omfattet av krav om konsekvensutredning. Tiltaket omfattes ikke av § 6 jf vedlegg I.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn
Tiltak etter vedlegg II som skal legges til grunn: Punkt 1 a) Prosjekter for omstrukturering av jordeiendommer. Med omdisponering menes at tiltaket beslaglegger arealene varig slik at disse ikke kan tas i bruk til landbruksproduksjon igjen.

Forskriften § 10 omfatter kriterier for vurderingen av vesentlige virkninger av tiltak som inngår i vedlegg II. Kriterier i § 10, 3. ledd som vil kunne utløse krav til konsekvensutredning:
*b) om truede arter eller naturtyper, **verdifulle landskap**, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, og punkt d) **større omdisponering** av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål.*

Samtidig skal man i vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn se hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd. § 10 2. ledd
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter bl.a:
a) størrelse, planområde og utforming

Kommunen konkluderer at omdisponering av LNF-område på ca 7,5 daa til annet formål ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, både pga størrelsen og landskapsvirkning og utløser ikke behov for KU. Virkningen av omdisponering for disse temaene vil likevel være viktige vurderinger i planbeskrivelsen.

6. VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET
Reguleringsplaner som ikke er omfattet av krav om konsekvensutredning vil normalt ha mindre virkninger for miljø og samfunn enn de planene som omfattes av forskriften om konsekvensutredninger. For planer som ikke omfattes av forskriften vil det da som hovedregel være tilstrekkelig med en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn. Hensikten er å synliggjøre hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

De fleste av temaene under påvirker folks helse direkte eller indirekte. Hvordan dette er vurdert og ivaretatt i planen må komme fram av planbeskrivelsen. Viser til https://www.vfk.no/planportalen/

Dette er kommunens foreløpig vurdering av temaer som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet (listen er ikke uttømmende). Det skal fremgå hvilke områder som skal konsekvensutredes **(KU)** i punktene under.

Temaområder	
Bebyggelse – kulturminner – estetikk	
	Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
x	Siktlinjer – fjern og nærvirkning
x	Kulturlandskap
	Kulturminner
Merknader: *Området omfattes av hensynssone for bevaring av viktig kulturlandskap i arealdelen. I områdene skal kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse bevares.* *Hensyn til kulturlandskapet er et viktig tema i videre planprosess, bl.a vurdering av tiltak som vil være skjemmende for kulturmiljø/-landskap.* *Siktlinjer: kommunen kommer med et forslag sammen med referatet.*	
Infrastruktur	
x	Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
	Veitekniske forhold/VA
X	Trafikale forhold/ trafikksikkerhet/adkomst
	Sosial infrastruktur (barnehage, skole mm.)
	Mobilitet – Tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
	Renovasjon
Merknader: Adkomster bør avklares med Fylkeskommunen tidlig i planarbeidet. Kommunen er skeptisk til 3 avkjørsler av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Det må derfor utarbeides en enkel trafikkanalyse. Denne må bl.a vise store anleggskjøretøyers manøvreringsareal i avkjørsel til fylkesveien. Overvannshåndtering skal følge veileder for overvannshåndtering i Tønsberg og Færder kommuner.	
Natur	
	Biologisk mangfold – Miljøfaglige vurderinger/Naturmangfoldloven
	Verdifull vegetasjon
x	Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
	Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring, restaurering, etablering)
Merknader:	
Landbruk	
x	Dyrka mark
x	Skog
x	*Krav til matjordplan, jf § 1.19.5 i KP, Buffersone mot dyrka mark jf § 1.8.3 i KP*
Merknader: *Landbruksfaglig vurdering.*	
Friluftsliv og opphold	
	Grønnstruktur/rekreasjon/friluftsinteresser
Merknader:	

Bokvalitet	
	Sol/skygge/vind
	Barn/unges oppvekstsvilkår – lek, skolevei, møteplasser mv.
	Tilgjengelighet for alle – Universell utforming
	Kriminalitetsforebygging
Merknader:	
ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø	
x	Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
x	Klimatilpasning
x	Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
	Grunnforurensning
X	Støy
	Luftkvalitet
	Drikkevann
Merknader: Støy kan berøre nærliggende boliger. Må utredes	
Illustrasjonsmateriale	
X	Illustrasjonsplan
	Fasadeoppriss
X	Fotomontasje
	3D modell (fil)
X	Perspektivtegninger
X	Snitt
	Veiprofil
	Stedsanalyse
Merknader:	

7. PLANOMRÅDETS FORELØPIG AVGRENSNING

	Kommunen og forslagstiller har sett over planområdet og har foretatt en foreløpig avgrensning av planområdet. Antall dekar (daa) spesifiseres.
Merknader: Planområdet er oppgitt til å være 11 daa	

8. KOMMUNAL GRUNN – KOMPENSERENDE TILTAK

	Behov for oppkjøp av kommunal grunn
	Legges det opp til kompenserende tiltak
Merknader:	

9. KOMMUNENS FORELØPIGE RÅD

Oppstart av planarbeid kan varsles

Plankart og -bestemmelser skal være tilstrekkelig detaljerte til å sikre de kvalitetene som omtales i planbeskrivelsen. Det vil si at dersom en særlig bruk av farger, materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.

Arealene reguleres til næringsformål. Formålet bør underinndeles i flere delområder/ underformål.

10. GJENNOMFØRING

10.1 Kommunalteknisk anlegg

	Tiltaket forutsetter utbedring/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Krav om godkjent tekniske planer (vei, vann og avløp)
Merknader: Avklares med Kommunalteknikk	

10.2 Utbyggingsavtale

	Behov for utbyggingsavtale
	Forhandles om utbyggingsavtale med kommune parallelt med planprosessen
Merknader:	

10.3 Privatrettslige forhold

	Avklart
	Ikke avklart
Merknader: Det er mange planer som stopper opp når de kommer til byggesak fordi en ikke har avklart privatrettslige forhold. Kommunen forutsetter at forslagstiller/tiltakshaver avklarer dette forholdet før planforslaget før 1.gangsbehasnling. Planen kan ikke omhandle privatrettslig forhold. Praksis i Tønsberg kommune er å prioritere frivillig grunnerverv og ikke gjennom ekspropriering. Skogteig som skal nydyrkes forutsetter privatrettslig avtale med grunneier. Avtale fremlegges til 1.gangsbehandling.	

10.4 Parallell behandling av byggesak og plansak

	Ja
	Nei
Merknader:	

11. MEDVIRKNING

11.1 Varsling

x	Særlig momenter som må framgå av varselstekst
	Skal NVE varsles
Merknader: *(Oppgi hva som særskilt bør komme fram av varselteksten.)* *Hensynsyn til kulturlandskap* *Motstrid med kommuneplan* *Erstatningsareal (avtale)* *Trafikkforhold* *Støyforhold mot naboer* *Ikke krav til KU*	

Kort begrunnelse for behovet NVE skal kun varsles dersom har en særskilt problemstillingen knyttet til deres ansvarsområde. Dette må komme fremgå av varselsbrevet til NVE. SVV skal alltid varsles.

11.2 Informasjon

	Informasjonsmøte for berørte/naboer
	Annonser
	Åpent kontor
	Kontakt velforening – Lokale velforeninger bør alltid kontaktes.
	Skole og barnehage
	Gjennomføring av undersøkelse
	Annet
Merknader: Vegvesenet involveres samt landbrukskontoret og Vestfold Bondelag. Ellers normal medvirkningsprosess.	

12. GENERELLE KRAV – MALER

12.1 Krav til komplett planforslag

Planforslag som ikke er komplett i henhold loven og til kravene under kan ikke tas opp til behandling før det er endret/supplert.

Plankart	Plankart/ SOSI-plandata i henhold kommunens kravspesifikasjon, link: https://kart.tonsberg.kommune.no/Vestfoldveiledning/KravTilPlandata_Kravspesifikasjon.pdf . Plankart er et juridisk dokument og skal derfor være helt entydig. Det skal være 100 % samsvar mellom plankart og planbestemmelser.
Plan bestemmelser	Skal være entydige og juridisk holdbare og i samsvar med § 12-7 i plan- og bygningsloven.
Plan beskrivelse	Skal være utarbeidet i henhold til mal (under utarbeidelse). Refererte merknader med kommentarer skal legges som et eget kapittel i planbeskrivelsen.
Matjordplan	Dersom det er krav til matjordplan skal denne komme i forsendelse av planforslaget.
Illustrasjoner	Jf. kap.6
Utredninger	Jf. kap.6

12.2 Krav til varsel om oppstart av planarbeid

X	Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.
X	Oversiktskart for stadfesting hvor planområdet er avmerket, og at varslingsområdet leveres kommunen som sosifil.
X	Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning (raster ØK + bygninger samt eiendomsgrenser Grunnkart)
X	Brev som orienterer om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og reguleringsformål.

X	Varselteksten skal godkjennes av saksbehandler i kommunen før offentlig varsling.

12.3 Maler og veileder

Planavdelingen anbefaler at malene og veilederne under legges til grunn for planarbeidet.

x	Mal - Oppsett reguleringsbestemmelser
x	Veileder - Reguleringsbestemmelser og plankart
	Sjekkliste – Planforslag
x	Veileder for illustrasjoner i plansaker
	Veileder Universell utforming i Tønsberg historiske by
	Veileder – Renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering av boligbebyggelse
x	Veileder for overvannshåndtering del 3
	Byromsstrategi for Tønsberg sentrum

13. GEBYR

Oppstartsmøte kr. 46 890,- Gebyrregulativ pr. 01.01.20- varenr 1102 Gebyr for oppstartsmøte godskrives dersom planforslaget sendes kommunen innen ett år etter avholdt oppstartsmøte.	Navn/firma, adresse og kontaktperson fakturaen skal sendes til: Velleveien 15 AS Velleveien 15 3118 Tønsberg

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

…….

Underskrift tiltakshaver

……

Underskrift saksbehandler

<PlanID>